

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Die Immobilienübergabe – Das Erkennen und die Kenntnis der gesetzlichen Regelungen schützen vor unliebsamen finanziellen Belastungen

von

convocat GbR, München
www.convocat.de

Eine Immobilienübergabe beginnt in einem ersten Schritt mit der Feststellung des richtigen steuerlichen Bedarfswerts. Bei dieser Feststellung müssen die Regelungen des Bewertungsgesetzes gekannt und umgesetzt werden können. Es macht keinen Sinn, hier im Unklaren zu bleiben oder gar eine voraussichtliche Wertschätzung abzugeben. Denn die Kenntnis des steuerlichen Bedarfswerts ist die Voraussetzung für den zweiten Schritt, nämlich die steuerliche Optimierung vorzunehmen. Bei der steuerlichen Optimierung muss man sämtliche steuerliche Konsequenzen einer geplanten Übergabe im Voraus erkennen und sie – soweit gewünscht – vermeiden.

Den gerichtlichen Entscheidungen ist immer wieder zu entnehmen, dass eine Gesamtschau aller möglichen - vor allem steuerlichen - Konsequenzen oftmals nicht vorgenommen wird. Die nachfolgende Auswahl soll dem Leser einen kleinen Überblick geben.

Es war folgender Fall zu entscheiden: Die Eltern waren Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks. Dieses Grundstück wurde an den Sohn veräußert. Der Veräußerungspreis wurde nicht in einem Betrag zur Zahlung fällig. Vielmehr vereinbarten die Parteien, der Sohn könne den Kaufpreis mit einer monatlichen Rente von € 1.000 für die nächsten 31 Jahre an die Eltern als Gesamtgläubiger bezahlen. Der Verkehrswert betrug zum Zeitpunkt der Veräußerung € 393.000, der Wert der Leibrentenzahlung € 372.000. Das Finanzamt setzte bei der Veranlagung der Eltern einen steuerbaren Zinsanteil von € 4.764 an. Die hiergegen eingelegte Klage wies das **Finanzgericht Düsseldorf** in seiner Entscheidung vom **06.02.2017 – 11 K 3064/15** – mit folgender Begründung ab:

„Erhalten die Eltern als Verkäufer eines Grundstücks von ihrem Sohn den über rund 30 Jahren zu entrichtenden Kaufpreis in monatlich gleichbleibenden Raten, deren Höhe auch ohne Abzinsung noch unter dem Wert des Grundstücks bleibt, so sieht der 1. Senat des FG Düsseldorf - ... hierin eine entgeltliche Kapitalüberlassung i. S. v. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG.“

Hiergegen ist Revision beim BFH unter dem Aktenzeichen VIII R 3/17 eingelegt.

Auch wenn die finanziellen Konsequenzen in diesem Fall sehr gering sind. Er beweist, dass auch ertragsteuerliche Themen zu berücksichtigen sind. Es ist abzuwarten, wie der BFH über diese Entscheidung urteilt.

Bei diesen entgeltlichen Geschäften ist immer wieder die mögliche Versteuerung nach **§ 23 EStG** zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen liegen dann vor, wenn die Eltern die Immobilie noch keine 10 Jahre im Eigentum haben und nunmehr eine Übertragung mit einer Gegenleistung verbinden.

Des Weiteren ist auch daran zu denken, dass bei diesen Übergaben die ertragsteuerlich notwendige **Gewinnerzielungsabsicht** nicht aufgegeben wird. Soweit die Finanzverwaltung diese Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr erkennt, können auch vergangene Veranlagungsjahre durch die Finanzverwaltung wieder aufgerollt werden: besonders pikant wegen der Verzinsung möglicher Rückerstattungsansprüche der Finanzverwaltung mit 0,5%/pro Monat.

Am **13.12.2016 (11 K 2951/15)** hatte das **Finanzgericht Baden-Württemberg** folgenden Fall zu entscheiden:

Die Mutter hatte der Tochter ein befristetes Nießbrauchrecht an einer vermieteten Halle eingeräumt. Die Mieteinnahmen sollte sie für ihr Studium verwenden. Mieter der Halle war der Vater dieser Tochter. Die Finanzverwaltung sah in dieser Konstruktion einen Gestaltungsnießbrauch gemäß § 42 AO. Darin heißt es:

„(1) Durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts kann das Steuergesetz nicht umgangen werden. Ist der Tatbestand einer Regelung in einem Einzelsteuergesetz erfüllt, die der Verhinderung von Steuerumgehungen dient, so bestimmen sich die Rechtsfolgen nach jener Vorschrift. Anderenfalls entsteht der Steueranspruch beim Vorliegen eines Missbrauchs im Sinne des Absatzes 2 so, wie er bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen angemessenen rechtlichen Gestaltung entsteht.

(2) Ein Missbrauch liegt vor, wenn eine unangemessene rechtliche Gestaltung gewählt wird, die beim Steuerpflichtigen oder einem Dritten im Vergleich zu einer angemessenen Gestaltung zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Steuervorteil führt. Dies gilt nicht, wenn der Steuerpflichtige für die gewählte Gestaltung außersteuerliche Gründe nachweist, die nach dem Gesamtbild der Verhältnisse beachtlich sind.“

Jeder Sachverhalt kann auch unter dem Aspekt des § 42 AO geprüft werden. In diesem Fall ist das Finanzgericht zwar zu dem Ergebnis gelangt, dass die Voraussetzungen nicht vorliegen würden, und daher dieser Zuwendungsnießbrauch wirtschaftlich aber auch ertragsteuerlich zu bewerten war. Die Frage ist, ob diese Konstruktion in den Fällen der steigenden Immobilienpreise tatsächlich klug war. Der Zuwendungsnießbrauchsberechtigte verliert die

Abschreibung – eventuell ebenfalls in der Zeit der hohen Bodenrichtwerte ein zu verschmerzender Vorgang. Beim Tod des Eigentümers – in dem Fall der Mutter – erhält die Tochter die Substanz und hat sie eventuell mit einem dann hohen steuerlichen Bedarfswert zu versteuern.

Und zum guten Schluss: Rechtsprechung zum Familienheim

In einer Entscheidung des **FG München** vom **11.04.2018 (4 K 532/17)** heißt es: *„Keine Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim beim Umzug des pflegebedürftigen Erblassers von der Wohnung im Obergeschoss in die Wohnung im Erdgeschoss des später vererbten Hauses und Vermietung der EG-Wohnung nach dem Tod der Erblasserin an Angehörige der Erbin.“*

Immer wieder werden wir mit diesen Konstellationen konfrontiert: Die Eltern bewohnen eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Der Lebensmittelpunkt ist nicht das Zweifamilienhaus, sondern lediglich diese Wohneinheit. Diese Entscheidung zeigt, dass die gesetzlichen Regelungen nicht gekannt oder ungenau umgesetzt werden. In jedem Fall ist der Entscheidung nichts entgegen zu halten.

Dies gilt auch für eine Entscheidung des **FG Nürnberg** vom **04.04.2018 (4 K 476/16)**. *„Der Erwerber hat das Objekt des Erblassers für die Bestimmung zum Familienheim so, wie es zum Stichtag des Todes definiert ist, zu nutzen. Es entspricht nicht dem Zweck der Befreiungsvorschrift ... , den Erwerb eines im großen Umfang der Sanierung bedürftigen Gebäudes mit längere Sanierungsdauer zu begünstigen.“*

Auch hier sind die gesetzlichen Regelungen und in diesem Fall der „Gesetzeszweck“ nicht gekannt worden. Es soll nur der aktuelle Zustand begünstigt werden. Aus diesem Grund muss man entweder noch zu Lebzeiten der Eltern die Sanierungsarbeiten vornehmen. Oder aber man zieht „unverzüglich“ in das Haus ein, um dann ein Zimmer nach dem anderen zu renovieren. Dabei darf der Gebäudeumfang sicherlich nur bedingt verändert werden.

convocat GbR, München
www.convocat.de